

Naast grote projecten, adviseren wij huurders ook over energiebesparing en bieden we structurele begeleiding aan huurdersorganisaties.



Als 'de stem van hurend Nederland' waakt de Vereniging Nederlandse Woonbond (kortweg 'de Woonbond' genoemd) over de belangen van huurders en woningzoekenden. Zij maakt zich sterk voor goede en betaalbare huurwoningen, leefbare wijken en een sterke positie van huurdersorganisaties. Nauw verwant aan de Woonbond is het Woonbond Kennis en Adviescentrum (WKA). Hier is een team van adviseurs actief met onderzoek, scholing en projectmatige ondersteuning aan huurdersverenigingen en bewonerscommissies. Wij hebben een gesprek met Joos Hamer, één van de adviseurs van het WKA.

Vertegenwoordiging van 1,3 miljoen huurders

"Misschien is het goed om eerst iets te vertellen over de Woonbond en het Woonbond Kennis en Adviescentrum," opent Joos het gesprek. "Vaak worden we namelijk als één organisatie gezien, maar feitelijk zijn we twee zelfstandige organisaties met een hechte band. De Vereniging Nederlandse Woonbond bestaat dit jaar 20 jaar en vertegenwoordigt ruim 1,3 miljoen huurders die direct of indirect lid zijn van de vereniging. 99% van de leden is aangesloten via een plaatselijke huurdersorganisatie of bewonerscommissie. Leden kunnen bij de Huurderslijn van de Woonbond

terecht met allerlei vragen die te maken hebben met hun rechten. Denk aan vragen over huurverhoging, onderhoud en zelf aangebrachte voorzieningen. De Woonbond is ook een belangrijke gesprekspartner voor landelijke verhuurdersorganisaties zoals Aedes (vereniging van woningcorporaties) en de overheid. Huurverhoging, energiebesparing, woonruimteverdeling of verkoopbeleid van verhuurders zijn bijvoorbeeld thema's die daarbij aan de orde komen."

Ondersteuning huurdersverenigingen

Joos werkt zelf sinds twee jaar als adviseur bij het Woonbond Kennis en

Adviescentrum. "Het WKA is een zelfstandige organisatie binnen de Woonbond met dertien adviseurs verdeeld over drie regio's. Wij worden door huurdersorganisaties ingeschakeld voor hulp en advies bij grotere projecten, zoals bij herstructurering of fusiebegeleiding. Maar ook op het gebied van energiebesparing of structurele begeleiding van huurdersorganisaties dragen wij een steentje bij. Zo ben ik lid van het Energieteam van de Woonbond dat advies geeft over energiebesparing. Huurders kunnen de Energiebus inhuren. Wij komen dan voorrijden en onderzoeken op basis van steekproeven in één dag de huurwoningen in de straat of het complex.

In gesprek met...

Joos Hamer,

adviseur Woonbond Kennis en Adviescentrum

Mede aan de hand van de gezamenlijke klachten en opmerkingen en het energieverbruik beoordelen we de energiezuinigheid, de kwaliteit van isolatie en installaties en het binnenmilieu van de woning. Onze bevindingen zijn voor bewonerscommissies een middel om met de verhuurder in gesprek te gaan over energiebesparende maatregelen. Ik vind dit een leuk onderdeel van mijn werk omdat zowel mijn technische achtergrond als mijn betrokkenheid bij milieuzaken hierbij aan bod komen."

Bruggenbouwer

Als bouwkundig ingenieur is Joos Hamer goed ingevoerd in de techniek. "Ik heb jaren gewerkt als architect. In dat vak kon ik mijn creativiteit kwijt en bleek ik goed als 'bruggenbouwer' te functioneren. Ik zit graag in een rol waarbij ik de wensen en ideeën van mensen probeer te vertalen naar concrete oplossingen. Als architect doe je dat door een bouwontwerp zo goed mogelijk te laten aansluiten op de wensen van je klant. In mijn huidige functie als adviseur, probeer ik de wensen en behoeften van huurders en verhuurders op elkaar af te stemmen. Het is belangrijk dat mensen elkaar horen, dat ze niet blijven hangen in vooraf bepaalde standpunten. Vooral bij grote projecten kom je dat vaak tegen. Ik zie het als mijn taak om de knelpunten boven water te krijgen en bij zowel huurder als verhuurder aandacht en respect voor de ander te creëren. Zo komt er ruimte voor overleg."

Joos was onlangs betrokken bij een groot fusieproject in Midden-Brabant. "Twee woningcorporaties wilden fuseren en de huurdersverenigingen hebben het WKA ingeschakeld voor advies en ondersteuning. Voor veel huurdersverenigingen zijn dit lastige trajecten, want ineens moeten zij zich verdiepen in taaie stof als beleidsplannen, statuten, juridische aspecten enzovoorts. Voor de meesten is dat geen dagelijkse kost. Ik begeleid de huurders bij hun gesprekken

met de woningcorporaties, we spitten samen alle stukken door en ik wijs ze daarbij op mogelijke vragen en hiaten. Het is goed om te zien dat deze positiefkritische houding ertoe leidt dat de gesprekspartners elkaar serieus nemen."

Op de vraag wat voor haar een uitdaging is, antwoordt Joos: "Mijn hart ligt bij het ondersteunen van huurdersorganisaties en de advisering in complexe beleidskwesties, maar vooral ook bij de herstructureringsprojecten.

“ De combinatie tussen techniek, woonkwaliteit en verbinding maken tussen mensen maakt herstructureringsprojecten zo boeiend. ”

Herstructurering

Naast fusiebegeleiding vormt ook de advisering bij herstructureringsprojecten een belangrijke taak van de WKA-adviseurs. Zolang het om een renovatie bij een individuele huurder gaat, fungeren de consultants van de woonbond als vraagbaak. Maar zodra het om meerdere woningen in een straat of wijk gaat, kan een beroep gedaan worden op Joos en haar collega's.

Een voorbeeld van een herstructureringsproject waar Joos adviseert is de wijk Gagelweg in Halsteren. "We hebben het hier over een project van gemiddelde grootte, waarover al een aantal jaar gesproken en nagedacht wordt. Ik ben er zelf pas bij betrokken geraakt toen de renovatiewerkzaamheden van start gingen. Er is een actieve werkgroep bestaande uit een aantal bewoners, medewerkers van Castria Wonen en ikzelf. Wij overleggen structureel met elkaar, momenteel om de twee tot drie maanden. Ongeveer twee weken voor de werkgroepvergadering heb ik vooroverleg met de bewonerscommissie. We bespreken dan wat er leeft in de wijk en welke vragen mensen hebben. Een verslag van deze voorbespreking gaat naar Castria Wonen en dient als voorbereiding op de gezamenlijke vergadering. Dat werkt heel goed."

De combinatie tussen techniek, woonkwaliteit en 'verbinding maken' tussen mensen maakt herstructureringsprojecten zo boeiend. Ik wil ervoor zorgen dat beide partijen er samen uitkomen. Want natuurlijk gaat er tijdens een herstructureringsproject wel eens iets mis of verloopt het anders dan verwacht. De kunst is om te voorkomen dat bewoners verzanden in gemopper en de corporatie in achteloosheid. Ik probeer als intermediair met gezond verstand en open vizier naar situaties te kijken zonder meteen te oordelen en alle betrokkenen bewust te maken van elkaars belangen en verantwoordelijkheden." ■

Meer weten over de Woonbond of het WKA? Kijk op www.woonbond.nl

N E D E R L A N D S E
III Y  **WOONBOND**
III Y  **WOONBOND**
K E N N I S - E N A D V I E S C E N T R U M